

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23064-AGL

Grundbuch	<u>Senden Blatt 646</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Senden, Flur 16, Flurstück 348, Gebäude- und Freifläche, Schulze-Bremer-Str. 2, Größe: 878 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Lüdinghausen, Aktenzeichen 002 K 003/23
Objekt- beschreibung	Grundstück (878 m ²), mit einem Erbbaurecht belastet
Verkehrswert	EURO 135.000,00

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02591 2307-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lüdinghausen eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens/Exposés in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten/Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-/Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 23064-AGL

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Mit Erbbaurecht belastetes Grundstück (= Erbbaugrundstück)**
Schulze-Bremer-Straße 2, 48308 Senden

Von der
 Architektenkammer
 Nordrhein-Westfalen
 öffentlich bestellter
 und vereidigter
 Sachverständiger
 für die Bewertung
 von bebauten
 und unbebauten
 Grundstücken

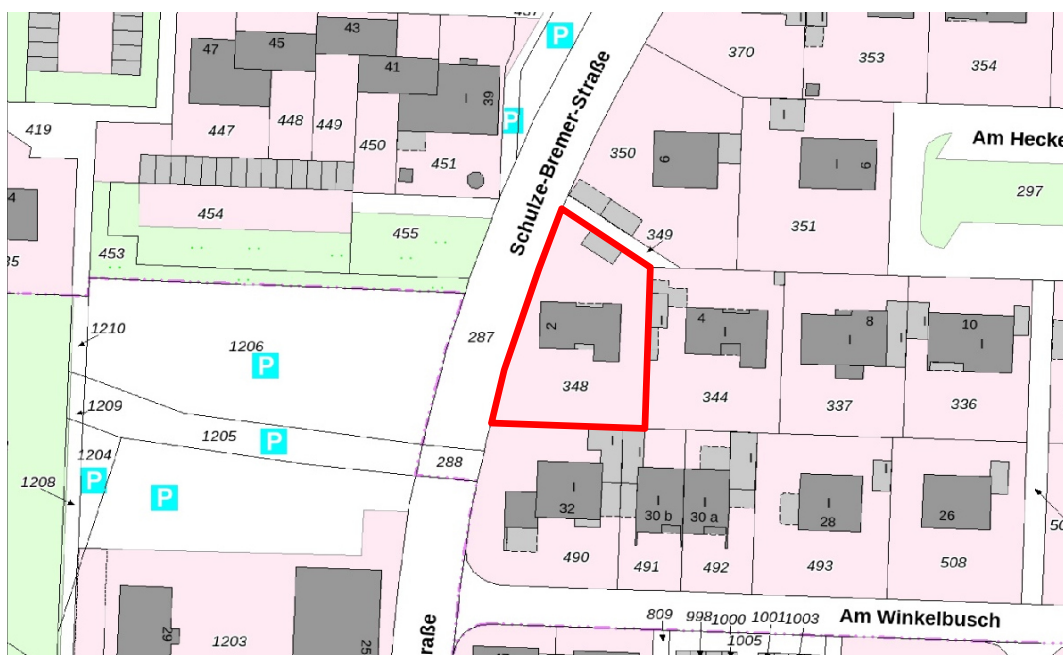
Grundbuch von Senden Blatt 646
 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
 Gemarkung Senden, Flur 16, Flurstück 348, Gebäude- und
 Freifläche, Schulze-Bremer-Str. 2, Größe: 878 m²

Stellv. Vorsitzender des
 Gutachterausschusses
 für Grundstückswerte
 in der Stadt Münster

Zweck des Gutachtens **Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren**
Amtsgericht Lüdinghausen, Aktenzeichen 002 K 003/23

Mitglied des
 Gutachterausschusses
 für Grundstückswerte
 im Kreis Steinfurt

Ortsbesichtigung und Stichtag **30.11.2023**
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Münster
 Merschkamp 49
 48155 Münster
 Fon 0251-48 29 500
 Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost
 DE76 4005 0150 0000 2072 41
 WELADED1MST

Ochtrup
 Hinterstraße 8
 48607 Ochtrup
 Fon 02553-4397
 Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt
 DE25 4035 1060 0000 0510 11
 WELADED1STF

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

info@gnewuch-janning.de
 www.gnewuch-janning.de

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
5. Wertermittlungsverfahren	9
6. Wertermittlung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	10
6.1 Allgemeines	10
6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht	11
6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	13
6.4 Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	15
7. Verkehrswert	16
8. Werteeinflüsse aus Belastungen der Abt. II des Grundbuchs	17
8.1 Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses)	17
8.2 Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses)	17
Anlage 1: Lageplan	18
Anlage 2: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023	19
Anlage 3: Fotos	20

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Grundbuchauszug

Erbbaurechtsvertrag

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Dieterich · Kleiber:
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:
Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG),
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik
und Wertermittlung

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 30.11.2023 in der Zeit von 14.00 - 14.15 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen keine weitere Person erschienen. Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Senden Blatt 646

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Senden, Flur 16, Flurstück 348, Ge-
bäude- und Freifläche, Schulze-Bremer-Str. 2,
Größe: 878 m²

Abteilung I
Eigentümer *Aus Datenschutzgründen hier keine weiteren An-
gaben*

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-
ses):
Erbbaurecht für [...] für die Zeit von neunundneun-
zig Jahren seit dem Tage der Eintragung. Wegen
des Inhalts dieses Erbbaurechts wird auf die Nr. 1
des Bestandsverzeichnisses des für dieses Recht
besonders angelegten Erbbaugrundbuches von
Senden Blatt 0188 Bezug genommen. Eingetra-
gen am 9. Februar 1971 in Senden Band 55 Blatt
236 und mit dem belasteten Grundstück hierher
übertragen am 8. August 1972.

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-
ses):
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der
Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erb-
bauberechtigten des im Erbbaugrundbuch von
Senden Blatt 0188 eingetragenen Erbbaurechts.
Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. Septem-
ber 1970 eingetragen am 9. Februar 1971 in Sen-
den Band 55 Blatt 236 und mit dem belasteten
Grundstück hierher übertragen am 8. August
1972.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-
ses):
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amts-
gericht Lüdinghausen, 002 K 003/23). Eingetra-
gen am 31.05.2023.

Hinweis

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert bei
Nicht-Untergang des Erbbaurechts im Zwangs-
versteigerungsverfahren ermittelt.

Abteilung III
Hypothesen etc.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.2 Lage

Kreis	Coesfeld
Ort und Einwohnerzahl	Gemeinde Senden; ca. 21.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im nordwestlichen Bereich von Senden, ca. 0,8 km Luftlinie vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Einfamilienhäuser und große Wohnanlagen mit bis zu 8 Geschossen; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,1 km bis Bushaltestelle ca. 6 km bis Autobahnauffahrt A43 ca. 13 km bis Autobahnkreuz A43/A1 ca. 18 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Normal (Straßenverkehr)
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück, das östlich seiner Zufahrtsstraße liegt und einen unregelmäßigen Zuschnitt hat.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an der fertig ausgebauten Schulze-Bremer-Straße (Tempo 30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Senden stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und keine Kanalschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus.

	Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Im Altlastenkataster und im Kataster über schädliche Bodenveränderungen der Kreisverwaltung Coesfeld ist für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung vorhanden.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Angaben der Kreisverwaltung Coesfeld sind für das Bewertungsgrundstück weder zu Gunsten noch zu Lasten Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 8 "Senden West": Reines Wohngebiet; eingeschossig; offene Bauweise; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.6; Dachneigung 35°; Baulinien und Baugrenzen vorhanden; weitere textliche Festsetzungen
Wohnungsbindungen	-
Sonstige Festlegungen	-

4. Tatsächliche bauliche Nutzung

Im Rahmen des Erbbaurechts, welches nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist, wird das Grundstück wie folgt genutzt:

Bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus (1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) und einer freistehenden Garage.

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das eingangs beschriebene Bewertungsobjekt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der genannte Zustand des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

6. Wertermittlung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden (vgl. ImmoWertV § 48 ff).

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaugrundstücks insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke,
2. ausgehend von dem nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder
3. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks kann insbesondere ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen für Erbbaugrundstücke,
2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor oder
3. durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Im konkreten Fall liegt keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke vor. Ebenso liegen keine Erbbaugrundstückskoeffizienten für den Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks vor.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat jedoch Erbbaugrundstücksfaktoren für einen nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks ermittelt.

Es wird daher hier der Wert des Erbbaugrundstücks auf Grundlage des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks und den zur Verfügung stehenden Erbbaugrundstücksfaktoren ermittelt. Dabei wird angenommen, dass die vorhandenen Daten anwendbar für den hier vorliegenden Wertermittlungszweck sind.

§ 52 Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks:

(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und

2. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Absatz 4.

Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren.

6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren vom Tage der Eintragung ab gerechnet, somit vom 09.02.1971 bis zum 08.02.2070. Die Restlaufzeit vom Wertermittlungsstichtag an gerechnet ergibt sich damit zu rd. 46 Jahren.

Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten und Abgaben (Erschließungskosten, etc.).

Eine Entschädigung im Falle des Zeitablaufs erfolgt in Höhe des gemeinen Wertes der Bauwerke und im Falle des Heimfalls in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag betrug der ursprüngliche jährliche Erbbauzins $0,80 \text{ DM/m}^2 \times 878 \text{ m}^2 = 702,40 \text{ DM}$ (= 359,13 €).

Es wurde eine Erbbauzinsanpassungsklausel vereinbart. Die Klausel wurde nicht auf ihre Rechtswirksamkeit überprüft.

Erbbaurechtsvertrag vom 28.09.1970 § 4 (Auszug):

"Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskosten-Index gegenüber dem Stand von September 1970 (Basis 1962 = 100) um mehr als 5 % nach oben oder unten verändern, so verändert sich der Erbbauzins im gleichen prozentualen Verhältnis. Der geänderte Erbbauzins wird geschuldet vom 1. des Kalendervierteljahres ab, das 3 Monate nach Zugang des entsprechenden Verlangens der Grundstückseigentümer oder der Erbbauberechtigten beginnt."

Informationen darüber, ob der Erbbauzins bereits angepasst wurde, liegen hier nicht vor.

Der vorgenannte Preisindex wird vom Statistischen Bundesamt Deutschland nicht mehr weitergeführt, die Preissteigerung wird daher anhand des vom Statistischen Bundesamt Deutschland festgestellten Verbraucherpreisindex ermittelt. Ein inhaltlicher Unterschied ergibt sich daraus nicht.

Gemäß Angaben des Statistischen Bundesamt Deutschland beträgt die prozentuale Veränderung seit September 1970 bis zum aktuellen Indexstand (Oktober 2023): 309,8 %. Demnach kann der Erbbauzins um 309,8 % erhöht werden.

Dinglich gesicherter ursprünglicher Erbbauzins jährlich **359,13 €**

Erhöhungsbetrag gemäß Erbbaurechtsvertrag

$$359,13 \text{ €} \quad \times \quad 309,80 \% \quad = \quad \underline{1.112,58 \text{ €}}$$

Erzielbarer Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag **1.471,71 €**

Die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses gemäß Erbbaurechtsvertrag ist allerdings noch dem Ergebnis einer Erbbauzinsanpassung gemäß § 9a ErbbauRG gegenüberzustellen (Billigkeitsprüfung). Ein Erhöhungsanspruch ist regelmäßig als unbillig anzusehen, wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht.

Billigkeitsgrenze gem. § 9a Erbbaurechtsgesetz:

Lebenshaltung aller privaten Haushalte²/VPI¹ (09/1970³ bis 10/2023⁴)
Veränderungsrate gesamt (s.o.): 309,8 %

Index Verdienste / Arbeitskosten⁵ (Juli 1970³ bis Quartal 2/2023⁴)
Veränderungsrate gesamt:
105,5 : 15,8 $\times 100 - 100 =$ 567,7 %

Mittlere Steigerung
(309,8 % + 567,7 %) $\times 1 / 2 =$ 438,8 %

Ursprünglicher Erbbauzins jährlich = 359,13 €

Erhöhungsbetrag
438,8 % \times 359,13 € = 1.575,72 €

Erzielbarer Erbbauzins gem. § 9a ErbbauRG **1.934,85 €**

¹ Verbraucherpreisindex, Basis 2020 = 100, Statistisches Bundesamt 2023

² Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Früheres Bundesgebiet (ab 1962)

³ Beginn zur Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses gemäß Erbbaurechtsvertrag

⁴ Aktuellste vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Daten

⁵ Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Basis 2022 = 100, Statistisches Bundesamt 2023 Seite 12 von 20

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse ergibt, dass der erzielbare Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag nicht höher ist, als der unter Beachtung der Grenzen des § 9a ErbbauRG erhöhte Erbbauzins. Vor diesem Hintergrund ist der erzielbare Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag auch für die weitere Wertermittlung zugrunde zu legen.

6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 2):

Bodenrichtwert beitragsfrei **260,00 €/m²**

Lagequalität

Das Grundstück liegt am Rand seiner Richtwertzone am Übergang zu einem größeren Geschosswohnungsbereich mit bis zu 8 Geschossen. Das Bewertungsgrundstück weicht insofern eine geringere Lagequalität als das durchschnittliche Grundstück der Richtwertzone auf, welches umgeben von individueller Wohnbebauung ist. Daher ist ein Abschlag auf den Bodenrichtwert anzusetzen:

260 €/m² x -5% = -13 €/m²

Abschlag für Lagequalität **rd. -15 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			260,00 €/m²
Stichtag	01.01.2023	30.11.2023	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	II	I	
Bauweise		offen	
Fläche (m ²)		878	
Tiefe (m)	35	ca. 35	
Lagequalität	normal	s.o.	-15,00 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			245,00 €/m²

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$878 \text{ m}^2 \times 245 \text{ €/m}^2 = 215.110 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt rd. 215.000 €

6.4 Vergleichswert des Erbbaugrundstücks

Gemäß ImmoWertV / ImmoWertA (finanzmathematische Methode)

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks **215.000 €**

Abzinsungsfaktor

Erbbauzinssatz (gem. Modell/Marktbericht GAA Coesfeld)

2,24 %

Restnutzungsdauer Erbbaurecht rd. 46 Jahre x 0,361

77.615 €

Erzielbarer Erbbauzins (s. Pkt. 6.2) 1.471,71 €

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Erbbauzinssatz (gem. Modell/Marktbericht GAA Coesfeld)

2,24 %

Restnutzungsdauer Erbbaurecht rd. 46 Jahre x 28,529

Barwert Erbbauzins **41.987 €**

Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen

Restlaufzeit des Erbbaurechts ist länger als
die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen < 46 Jahre

0 €

Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks **119.602 €**

Objektspezifisch angepasster Erbbaugrund- stücksfaktor

In Anlehnung an die Angaben aus dem Marktbericht
2023 des Gutachterausschusses für Grundstücks-
werte im Kreis Coesfeld

x 1,14

136.346 €

(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wert- verhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht für das belastete Grundstück

(§ 47 Absatz 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 51.2)

0 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks

136.346 €

ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

0 €

136.346 €

Vergleichswert des Erbbaugrundstücks rd. **136.000 €**

7. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Erbbaurecht belastet ist (nur Bodenwertanteil).

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 51 und 52 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Vergleichswert des Erbbaugrundstücks wurde ermittelt mit rd. 136.000 €

Der Verkehrswert bei Nicht-Untergang des Erbbaurechtes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Senden Blatt 646

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Senden, Flur 16, Flurstück 348, Gebäude- und Freifläche, Schulze-Bremer-Str. 2, Größe: 878 m²

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 30.11.2023 ermittelt mit rd.

135.000 EURO

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Münster, 18.12.2023

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Wertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.